

한 평가가 가능하도록 현행의 성과요구수준서를 보다 더 구체적으로 개선하는 것이 필요하며, 나아가 에듀맥과 교육시설학회 등이 중심이 되어 학교 시설에 대한 성능인증제도를 도입하는 방안도 검토할 수 있을 것이다.

마지막으로 BTL사업의 본질에 대해 언급하고자 한다. 어떤 의미에서 사업의 본질은 정부 재정의 건설성 확보도 아니고, 건설 경기 활성화도 아니며, 우리나라의 미래를 책임질 학생들에게 양질의 교육

시설을 제공하고 운영 기간 중 서비스를 개선하여 좀 더 나은 교육환경을 만들어 교육 발전에 이바지하는 것이라 할 수 있다. 대부분의 관계자들이 사업 제안이나 평가, 건설, 투자수익 등에 집중적인 관심을 보이고 있으나 결과적으로는 향후 20~30년 동안 시설이 잘 운영되어 학생들에게 보다 나은 교육환경을 제공해 줄 수 있어야 한다는 것이다. 이러한 관점에서 향후 BTL사업을 어떻게 추진해 나갈 것 인지를 계속 고민해야 할 것이다.

유지관리 측면에서 민간투자사업의 개선 과제

Some Suggestions for the Improvement of the BTL Projects from a School Facility Maintenance's Point of View

김 호 성*

Kim, Hyo-Seong

학교 시설의 발전을 위하여 다각적인 검토와 사회에 미치는 경제적인 영향을 고려하여 민간 투자 사업을 도입하기로 결정한 것으로 알고 있다. 학교 시설에 민간 투자 사업을 도입하는 것은 단기적으로는 정부의 한정된 교육재정에 구애 받지 않고 일시에 많은 교육 시설을 확보 할 수 있다는 장점에 대하여 서는 재고의 여지가 없다. 또한 민간투자 사업은 사업자가 하드웨어적인 서비스와 소프트웨어적인 서비스를 최상으로 공급하고 이에 상응하는 대가를 받는 것을 기본 취지로 하고 있다. 이는 수익증대를 위한 고품질 서비스 제공이라는 일반적인 경제 원칙에 벗어나지 않는 듯하다.

하지만 현실은 평균화된 교육 여건으로 인하여 학생들이 서비스 질과 그에 대한 대가를 비교하여 선택할 수 없게 되어 있어 수요와 공급의 원리가

적용되기에는 어려움이 있다. 서비스 공급에 대한 수요자의 지속적인 선택이 가능하지 않을 경우 서비스 공급자는 자신의 수익이 발생하는 쪽으로 운영을 하게 되고, 이에 따라 수요자에게 불리한 상황이 발생할 수 있게 된다.

민간투자 사업은 미래 20년을 예측하여 한번에 계약하고 그 기준에 의하여 동일한 대가를 사업 기간동안 지급하는 방식으로 서비스 질이 저하 되는 것을 방지하기 위하여 관리 감독을 철저히 하고 협약된 기준에 미달 될 경우 관리비에 대한 지급을 제약한다는 규칙을 만들었다.

그러나 아무리 규칙을 잘 만든다 하여도 어차피 사업자는 손해를 보면서 즉 부도를 내가면서 사업을 운영할 리 만무이다.

또한 정말 좋은 서비스의 공급과 거기에 상응하는 최적의 용역비를 도출하여 협약을 맺을 수는 있

* (주) KAA 대표이사

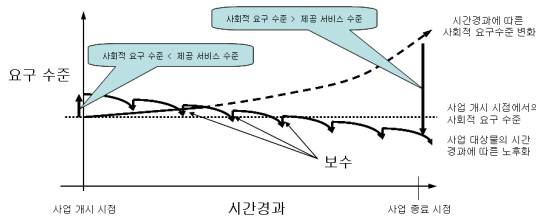


그림 1. 요구수준과 서비스 수준의 상관관계

겠지만 미래의 우리 교육 환경이 지금과 어떻게 변화 할 것인가 대하여 예측한다는 것은 거의 몹시 어려운 과제이다.

서두에 언급하였듯이 경제 논리에 의하여 공급과 소비자의 선택이 자유롭다면 문제 해결이 쉬울 수 있지만, 현재로서는 관련 전문가들이 의견을 취합해서 최선을 다하여 그 오차를 줄이기에 최선을 다하고 있다.

민간 투자 사업을 성공하기 위한 조건 중 두 가지 만 제안 하고자 한다. 민간 투자 사업의 성공이라 함은 사업 시행 기간 중 지속적으로 사회적 요구 수준을 만족시키는 교육 환경을 사업자로부터 공급 받는 것이라고 정의 하는 것을 전제로 한다. 따라서,

첫째, 사업에 대한 계약이 예측하기 어려운 미래 변화에 대처가 용이하여야 한다. 아래 그림은 사회적 요구 수준과 사업자가 제공하는 서비스 수준에 대한 상관관계를 나타내고 있다.

사업 개시 시점에는 사회적 요구 수준보다 서비스 제공 수준이 높지만 시간이 경과함에 따라 건축물 또는 학교 시설물의 노후화가 진행되고 있으며 이를 개선하기 위하여 지속적으로 보수를 하고 있으나 높아지는 사회적 요구 수준을 따라 갈 수 없게 된다. 따라서 본래 사업취지인 사업자로부터 최고의 서비스를 제공받는다라는 사업 취지에 맞지 않는 결과를 초래 할 가능성도 있다.

이에 대한 대책으로는 우리가 예측하지 못하는 것에 대하여서는 필요한 시기에 다시 과감히 계획하고 수정 할 수 있는 여지를 남겨 두어야 하는 것이다.

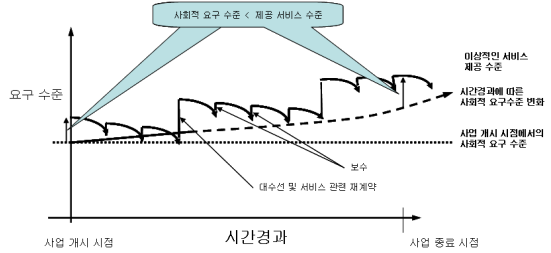


그림 2. 시간경과에 따른 사회적 요구수준의 변화

상기 그림은 사업 개시 시 맺었던 약정에 대한 대대적인 재수정의 필요성을 나타내고 있다. 건물 및 서비스 노후화를 지연시키기 위하여 보수하고 개선하는 정도로는 상승하는 사회적 요구 수준을 만족시키기 어렵다. 따라서 사회적 요구 수준이 상대적으로 높아지기 시작 할 때에는 초기 약정 내용에 얽매이지 않고 전반적인 재수정의 가능성에 대한 대책을 마련하여야 한다. 물론 건축물 등 하드웨어적인 부분뿐 아니라 서비스 제공에 대한 소프트웨어 적인 것도 포함 되어야 한다.

둘째, 수도, 가스, 전기, 화장지 등 그 소비량이 서비스 질에 결정적인 영향을 주는 부분은 용역비에 포함 시키지 말고 별도 지급하여야 한다. 현재 같은 논리가 적용되는 사례로 서울 시내 프라임급 빌딩의 경우 건물주와 건물 관리회사와 관리 용역 계약 시 광열비, 수도요금 등은 건물 관리비와 구별하여 사용량 만큼 별도로 지급하고 있다.

건물 관리비에 수도 광열비를 포함하여 일괄 계약 할 경우 그 절감한 만큼 관리자의 수익으로 돌아가기 때문에 극단적인 사용 자재가 발생할 수 있다. 따라서 그 절감에 대한 불편함은 결국 건물 사용자에게 돌아가기 때문이다.

또한 수도 광열비 및 휴지 소비량에 대한 정확한 예측도 거의 불가능하여 실제 소비량 보다 계약량이 많을 경우 필요 이상을 지급하는 예산 낭비가 발생하고, 그 반대의 경우에는 그 불편함이 고스란히 학생들에게 돌아가기 때문이다.